

Načelo zaštite povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga

Zbirni podatci

Broj odluke: GŽ 304/2021-2

Datum odluke: 10.06.2021

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

Pravna podloga

(Čl. 123. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15.)

Sentenca

Primjena načela o zaštiti povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga odnosi se na stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla.

Tekst

„Odredbe o zaštiti povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga na koje se poziva tuženik (čl. 123., 124. ZV-a) nalaze se u Glavi 6. ZV-a pod naslovom Stjecanje vlasništva, u Odjeljku 1. pod naslovom Stjecanje na temelju pravnog posla, b) Stjecanje nekretnina, pa se primjena načela o zaštiti povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga odnosi na stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla, na što upućuje i čl. 122. st. 2. ZV-a koji propisuje da je stjecatelj bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

Međutim, u konkretnom slučaju tuženik je uknjižen u zemljišnoj knjizi na temelju rješenja o nasljeđivanju pa je pravni temelj njegovog stjecanja prava vlasništva nasljeđivanje (a ne pravni posao) u smislu čl. 128. ZV-a.“

Načelo povjerenja u zemljišne knjige

Zbirni podatci

Broj odluke: GŽ 1242/2018-2

Datum odluke: 12.03.2020

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

Pravna podloga

(Čl. 122. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - „Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst)

Sentenca

Načelo povjerenja u zemljišne knjige štiti stjecatelja koji je postupao u dobroj vjeri ne znajući da ono što je upisano u zemljišnoj knjizi nije potpuno ili je različito od izvanknjižnog stanja.

Tekst

„Također, neosnovano je pozivanje tuženika na načelo povjerenja u zemljišne knjige obzirom da je u postupku sud pravilno utvrdio da tuženik nije bio u dobroj vjeri niti kada je kupovao nekretninu, a niti kada se je upisivao, a načelo povjerenja u zemljišne knjige iz čl. 122. ZV-a štiti stjecatelja koji je postupao u dobroj vjeri ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja.

Kako je tuženiku moralo biti poznato da je tužitelj stekao sporne nekretnine, jer je upravo on na njima izvodio radove, te je dio nekretnine koristio i za izgradnju pogona, koji se prema nalazu geodetskog vještaka djelomično nalazi i na spornoj nekretnini, tuženik nije bio u dobroj vjeri, zbog čega ga navedeno načelo ne štiti.“

Stjecanje dosjelošću naspram povjerenja u zemljišne knjige

Zbirni podatci

Broj odluke: GŽ 2836/2020-2

Datum odluke: 12.01.2021

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

Pravna podloga

(čl. 103. st. 2 i st. 6., čl. 122., čl. 159. st. 3. i čl. 160. st. 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - "Narodne novine" br.: 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09. i 153/09.)

Sentenca

U sporu između vlasnika nekretnine koji tvrdi da je istu stekao dosjelošću i vlasnika nekretnine koji tvrdi da je svoju nekretninu stekao temeljem povjerenja u zemljišne knjige, u pogledu dijela nekretnine koji pripada vlasniku koji ju je stekao dosjelošću, sud će upravo tom vlasniku dati za pravo, stoga što je evidentno da se vlasniku koji je nekretninu stekao s povjerenjem u zemljišnim knjigama ne može u potpunosti priznati dobra vjera ukoliko mu je bilo poznato da je protivnik već bio u posjedu dijela sporne nekretnine u trenutku stjecanja.

Tekst

"Naime, da bi stjecatelj prava vlasništva nekretnine ostvario pravo na primjenu načela povjerenja u zemljišne knjige iz čl. 122. ZVDSP-a, koje je bitno za primjenu čl. 130. st. 2. toga Zakona, na što se tužitelj poziva u žalbi, stjecatelj mora biti u dobroj vjeri, a stjecatelj je u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja pravnog posla, a i u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju. Pri tome se kod ocjene je li stjecatelj bio u dobroj vjeri glede stjecanja prava vlasništva ili kojeg drugog stvarnog prava upisanog u zemljišnoj knjizi, prosuđuje prema načelu obične pažnje, koja se očekuje od svakog razumnog čovjeka u takvim okolnostima.

U predmetnom slučaju, 2005., kada je tužitelj kupovao predmetnu nekretninu od svoga prednika, kuća tužiteljice, koja se nalazi dijelom na nekretnini u vlasništvu tužitelja, već je postojala te ni tužitelj, ni njegovi prednici tome ni na koji način nisu prigovorili. To znači da je tužitelj primjenom obične pažnje, već prilikom kupnje, mogao provjeriti kakvo je stanje nekretnine koju kupuje, što nije tvrdio da je uopće pokušao učiniti (čl. 7. st. 1. i čl. 219. st. 1. ZPP-a) iako je morao vidjeti da je tu sagrađena neka kuća koja nije predmet prodaje. Odnosno, s obzirom na stanje i izgled nekretnine koju je kupovao tužitelj je imao razloga posumnjati u to pripada li nekretnina koju kupuje njegovu predniku upravo u opsegu u kojem mu je prodana ili ne. Stoga se u takvoj situaciji tužitelj ne može s uspjehom pozivat na zaštitu koju pruža čl. 130. st. 2. ZVDSP jer na strani tužitelja prilikom kupnje nije postojala dobra vjera.

U takvoj situaciji sud prvoga stupnja, na temelju rezultata dokazanog postupka, pravilno je zaključio da je tuženica dokazala da je vlasništvo spornog dijela stekla dosjelošću. Pri tome ovaj sud u činjeničnim okolnostima konkretnog slučaja smatra da je dokazno poštenje posjeda tuženice, kao i vrijeme potrebno za stjecanje vlasništva dosjelošću kroz izvanrednu dosjelost (čl. 159. st. 3. i čl. 160. st. 1. i 2. ZVDSP). Ovo jer je kuća tuženice, dakle i u dijelu koji se dijelom nalazi na nekretnini koja je upisana kao vlasništvo tužitelja, sagrađena prije sigurno 40 godina (iskaz svjedoka A. D., u žalbi se ne pobija ova činjenica), pri čemu su njeni prednici i ona, sve vrijeme imali miran posjed s uočljivom voljom držati stvar kao svoju i ponašali su se kao vlasnici kroz čitavo vrijeme od kada je kuća sagrađena. Stoga je u takvom okolnostima slučaja prema shvaćanju ovoga suda tužiteljica u ovom postupku dokazala da tužitelj nema takvo pravo koje bi se svojom snagom moglo suprotstaviti njezinom pravu, sve u smislu čl. 130. st. 2. u vezi s čl. 122. st. 1. i 2. ZVDSP-a pa ne može s uspjehom tražiti niti da se međa, koja je u izvanparničnom postupku R1-4./11 uređena prema stanju posjeda, ispravi na način kako se to traži tužbenim zahtjevom, u kojem slučaju bi međa išla dijelom kroz kuću u vlasništvu tuženice."

Odluka:

GŽ 2836/2020-2

Zbirni podatci

Broj odluke: GŽ 2836/2020-2

Datum odluke: 12.01.2021

Vrsta odluke: Presuda

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

Tekst

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5

Poslovni broj 78 GŽ-2836/2020-2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Županijski sud u Zagrebu, sud drugoga stupnja, u vijeću sastavljenom od sudaca toga suda Ines Smoljan, predsjednice vijeća, Jadranke Matić, članice vijeća i sutkinje izjaviteljice i Dubravke Burcar, članice, u pravnoj stvari tužitelja B. M. iz A1, OIB: B1, kojega zastupa punomoćnik D. J., odvjetnik u A2, protiv tuženice M. P. iz A3, OIB: B2, koju zastupa punomoćnica S. F., odvjetnica u A4, radi uređenja međe, odlučujući o žalbi tužitelja protiv presude Općinskog suda u Sisku, poslovni broj od P-840/19-8 od 18. lipnja 2020., u sjednici vijeća održanoj 12. siječnja 2021.,

p r e s u d i o j e

I. Odbija se žalba tužitelja B. M., A5 kao neosnovana i potvrđuje se presuda Općinskog suda u Sisku, poslovni broj od P-840/19-8 od 18. lipnja 2020. u odluci o glavnoj stvari u cijelosti te u odluci o troškovima postupka za iznos od 5.375,00 kn.

II. Preinačava se presuda Općinskog suda u Sisku, poslovni broj od P-840/19-8 od 18. lipnja 2020. u odluci o troškovima postupka te se odbija zahtjev tuženice M. P. iz A3 za naknadu troškova postupka preko iznosa od 5.375,00 kn (za iznos od 4.287,50 kn) kao neosnovan.

III. Odbija se zahtjev tužitelja B. M. iz A1 za naknadu troška žalbe kao neosnovan.

Obrazloženje

Prvostupanjskom presudom suđeno je: „1. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

“- Uređuje se međa i označava međašnjim znacima, između nekretnine tužitelja B. M. k. č. br. B3 livada A7 površine 1424 m2 upisane u zk. ul. br. B4 k.o. A8 i nekretnine M. P., k. č. br. 1252/1 livada A7 površine 424 m2 upisane u zk. ul. br. B5 k.o. A8, prema skici nalaza sudskog vještaka I. H. od 21. rujna 2018., koji je sastavni dio ove presude.

- Nalaže se tuženoj platiti tužitelju troškove parnice u roku od 15 dana.”

2. Nalaže se tužitelju B. M. iz A1, OIB B1, da tuženoj M. P. iz A6, OIB B2, naknadi parnični trošak u iznosu od 9.662,50 kn u roku 15 dana“.

Protiv prvostupanjske presude žalbu je podnio tužitelj pozivom na sve žalbene razloge iz čl. 353. st. 1. Zakona o parničnom postupku (Nar. nov. broj: 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 84/08., 123/08., 57/11., 25/13., 28/13., 89/14., 70/19., dalje u tekstu: ZPP). Predlaže da drugostupanjski sud preinači prvostupanjsku presudu ili da ju ukine i da predmet vrati sudu prvoga stupnja na ponovno

sudjenje, a zahtijeva i naknadu troška nastalog podnošenjem žalbe.

Žalba je djelomično osnovana.

Pozivom na čl. 103. st. 6. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09. i 153/09., dalje: ZVDSP) sud prvoga stupnja ocijenio je da je tužba u ovom predmetu podnesena pravovremeno, ali da tužbeni zahtjev za ispravak međe, koja je prethodno uređena u izvanparničnom postupku poslovni broj R1-46/11 prema posljednjem mirnom posjedu, nije osnovan. Ovo jer da je u odnosu na dio nekretnine koja je predmet spora i na kojem je dijelom izgrađena vikend kuća u vlasništvo tuženice, tuženica vlasništvo stekla dosjelošću u smislu čl. 160. ZVDSP-a, zbog čega nije moguć ispravak međe na način da međa dijelom prolazi kroz kuću u vlasništvu tuženice.

Ispitujući pravilnost i zakonitost prvostupanjske presude ocijenjeno je da prvostupanjska presuda nema nedostataka zbog kojih ju ne bi bilo moguće ispitati u smislu čl. 354. st. 2. točka 11. ZPP-a, a ocijenjeno je i da u postupku pred sudom prvoga stupnja nisu počinjene ni ostale povrede na koje ovaj drugostupanjski sud pazi po službenoj dužnosti u smislu čl. 365. st. 2. toga Zakona.

Suprotno navodima žalbe, u postupku donošenja pobijane odluke nije počinjena ni povreda iz čl. 354. st. 1. u vezi s čl. 8. ZPP-a, već je sud prvoga stupnja pravilno i potpuno utvrdio sve odlučne činjenice.

Ocijenjeno je i da je sud prvoga stupnja pravilnom primjenom prava, na odredbe kojeg je uvodno ukazano, zakonito odlučio kada je tužbeni zahtjev odbio kao neosnovan.

Stoga na navode žalbe valja odgovoriti da je točno da su predmet prodaje, po ugovorima o prodaji koje su tuženica i tužitelj, kupujući svoje nekretnine, sklopili sa svojim prednicima, bile nekretnine koje tužitelj navodi pod točkama A) i B) žalbe, što je, uostalom, utvrđeno i prvostupanjskom presudom. No, u predmetnom slučaju to, suprotno navodima žalbe, samo po sebi ne dovodi i do osnovanosti tužbenog zahtjeva.

Naime, da bi stjecatelj prava vlasništva nekretnine ostvario pravo na primjenu načela povjerenja u zemljišne knjige iz čl. 122. ZVDSP-a, koje je bitno za primjenu čl. 130. st. 2. toga Zakona, na što se tužitelj poziva u žalbi, stjecatelj mora biti u dobroj vjeri, a stjecatelj je u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja pravnog posla, a i u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju. Pri tome se kod ocjene je li stjecatelj bio u dobroj vjeri glede stjecanja prava vlasništva ili kojeg drugog stvarnog prava upisanog u zemljišnoj knjizi, prosuđuje prema načelu obične pažnje, koja se očekuje od svakog razumnog čovjeka u takvim okolnostima.

U predmetnom slučaju, 2005., kada je tužitelj kupovao predmetnu nekretninu od svoga prednika, kuća tužiteljice, koja se nalazi dijelom na nekretnini u vlasništvu tužitelja, već je postojala te ni tužitelj, ni njegovi prednici tome ni na koji način nisu prigovorili. To znači da je tužitelj primjenom obične pažnje, već prilikom kupnje, mogao provjeriti kakvo je stanje nekretnine koju kupuje, što nije tvrdio da je uopće pokušao učiniti (čl. 7. st. 1. i čl. 219. st. 1. ZPP-a) iako je morao vidjeti da je tu sagrađena neka kuća koja nije predmet prodaje. Odnosno, s obzirom na stanje i izgled nekretnine koju je kupovao tužitelj je imao razloga posumnjati u to pripada li nekretnina koju kupuje njegovu predniku upravo u opsegu u kojem mu je prodana ili ne. Stoga se u takvoj situaciji tužitelj ne može s uspjehom pozivat na zaštitu koju pruža čl. 130. st. 2. ZVDSP jer na strani tužitelja prilikom kupnje nije postojala dobra vjera.

U takvoj situaciji sud prvoga stupnja, na temelju rezultata dokazanog postupka, pravilno je zaključio da je tuženica dokazala da je vlasništvo spornog dijela stekla dosjelošću. Pri tome ovaj sud u činjeničnim okolnostima konkretnog slučaja smatra da je dokazno poštenje posjeda tuženice, kao i vrijeme potrebno za stjecanje vlasništva dosjelošću kroz izvanrednu dosjelost (čl. 159. st. 3. i čl. 160. st. 1. i 2. ZVDSP). Ovo jer je kuća tuženice, dakle i u dijelu koji se dijelom nalazi na nekretnini koja je upisana kao vlasništvo tužitelja, sagrađena prije sigurno 40 godina (iskaz svjedoka A. D., u žalbi se ne pobija ova činjenica), pri čemu su njeni prednici i ona, sve vrijeme imali miran posjed s uočljivom voljom držati stvar kao svoju i ponašali su se kao vlasnici kroz čitavo vrijeme od kada je kuća sagrađena. Stoga je u takvom okolnostima slučaja prema shvaćanju ovoga suda tužiteljica u ovom postupku dokazala da tužitelj nema takvo pravo koje bi se svojom snagom moglo suprotstaviti njezinom pravu, sve u smislu čl. 130. st. 2. u vezi s čl. 122. st. 1. i 2. ZVDSP-a pa ne može s uspjehom tražiti niti da se međa, koja je u izvanparničnom postupku R1-46/11 uređena prema

stanju posjeda, ispravi na način kako se to traži tužbenim zahtjevom, u kojem slučaju bi međa išla dijelom kroz kuću u vlasništvu tuženice.

Zbog navedenog je odlučeno kao pod točkom I. izreke ove drugostupanjske presude (čl. 1368. st. 1. ZPP-). Djelomično je osnovana žalba tužitelja glede odluke o troškovima postupka. Ovo jer, kako se pravilno navodi u žalbi, kada vrijednost predmeta spora iznosi 10.000,00 kn (rješenje na zapisniku od 2. studenoga 2017) tada vrijednost radnje ne može prelaziti 750,00 kn po radnji. Stoga je tuženici, pravilnom primjenom prava iz čl. 154. st. 1. i čl. 155. st. 1. ZPP-a u vezi s Tbr. 8/1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Nar. nov. 142/12., 103/14., 118/14., 107/15. dalje: Tarifa) valjalo priznati naknadu u iznosu od 750,00 kn za sastav odgovora na tužbu, prema Tbr. 9/1. Tarife za zastupanje na ročištima od 2. studenoga 2017., 1. ožujka 2018., 21. ožujka 2019. i 2. lipnja 2020. za svako po 750,00 kn (Tbr. 9/1. Tarife) te za sastav podneska od 2. prosinca 2017. iznos od 750,00 kn (Tbr. 8/1. Tarife) ili ukupno 4.500,00 kn što uvećano za pripadajući PDV iznosi 5.375,00 kn, dok je u preostalom dijelu zahtjev tuženice za naknadu troškova postupka neosnovan.

Zbog rečenog je odlučeno kao pod točkama I. i II. izreke ove drugostupanjske presude (čl. 380. točke 2. i 3. ZPP-a).

Tužitelju trošak žalbe nije priznat jer sa žalbom nije uspio (čl. 154. st. 1. u vezi s čl. 166. st. 1. ZPP-a).

U Zagrebu 12. siječnja 2021.

Predsjednica vijeća:

Ines Smoljan